

**DEPARTEMENT DU VAR**

**Commune de CAVALAIRE**

**Enquête publique  
préalable à la modification n°1 du PLU**

**du mercredi 21 septembre 2016 au lundi 24 octobre 2016**

**Deuxième partie : les conclusions motivées**

**Elisabeth VARCIN  
Commissaire Enquêteur**

## **Conclusions et Avis**

**Je soussignée, Elisabeth Varcin**

désignée pour conduire l'enquête publique relative à la modification n° 1 du PLU de la commune de Cavalaire  
ayant procédé à la rédaction du rapport d'enquête correspondant et en fonction des éléments qui y sont détaillés, auxquels il convient, si nécessaire, de se référer,

**après clôture de l'enquête, émet les conclusions suivantes :**

### **A/ SUR LA FORME ET LA PROCEDURE**

- Ayant pris connaissance du projet et constaté la conformité du dossier à la réglementation,
- après avoir dûment paraphé les différentes pièces du dossier et les pages du registre d'enquête,
- ayant constaté la réalité des éléments de la publicité par voie de presse et d'affichage selon les termes de l'arrêté municipal n° 104-2016 en date du 24 août 2016 du maire de Cavalaire de mise à l'enquête publique du projet de modification n°1 du PLU,
- ayant personnellement assuré les permanences aux jours et heures prévus, reçu les visiteurs et pris connaissance des observations déposées,

**je conclus à la conformité du déroulement de l'enquête publique, à l'esprit et à la lettre de l'arrêté municipal n° 104-2016 du 24 août 2016.**

### **B/ SUR LE FOND ET LES OBSERVATIONS**

Aux termes de mes opérations ;

- J'admets la composition et la présentation du dossier, constitué :
  - \* de la notice explicative de synthèse
  - \* du règlement
  - \* des différentes planches de zonage
  - \* de la liste des emplacements réservés, ainsi que de l'arrêté préfectoral relatif aux voies bruyantes
  - \* à cela se rajoute un dossier contenant l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête, tout ce qui est relatif à la publicité et les courriers d'information aux personnes publiques associées accompagnés de leur éventuel avis
- Je juge le contenu correct pour la compréhension du projet, les explications sont assez claires et les plans présentent correctement l'ensemble du territoire bien que le public ait regretté l'absence des noms des quartiers et des rues pour se situer plus facilement
- Après avoir pris acte des avis des personnes publiques associées qui ont répondu, à savoir avis favorable de l'INAO et la Chambre d'Agriculture du Var, et remarques des services de l'Etat sur cinq points :

- \* communication de la décision du Tribunal Administratif de Toulon du 16 juin 2016, suite au recours de particuliers,
- \* précisions sur certaines des zones UE, voisines du centre
- \* le CES du secteur Nq
- \* le reclassement d'une parcelle NL en Na
- \* les marges de recul, au titre du principe de précaution vis à vis du risque inondation,
- \* préciser si une évaluation environnementale était nécessaire ou pas.

- Considérant mon procès verbal de synthèse des observations transmis au maire de Cavalaire le 27 octobre 2016

- Considérant l'analyse par le maire de Cavalaire de toutes les observations faites lors de l'enquête publique par les particuliers et les services de l'Etat, et de sa réponse en date du 9 novembre 2016

- Ayant personnellement analysé dans mon rapport les observations des visiteurs desquelles il ressort :

\* une opposition à ce projet de modification de la part du CSBC et d'un groupe d'élus, du fait selon eux :

a) d'une absence de concertation alors qu'ils ont été reçus à plusieurs reprises par la commune et ont été destinataires de documents de travail leur permettant de prendre connaissance des travaux entourant la procédure de modification

b) de l'application stricte des dispositions de la loi Alur, qui pour eux générera une augmentation de la capacité d'accueil puisqu'il n'y a plus de COS ni de superficies minimales alors que ces nouvelles dispositions sont d'application immédiate et que le règlement du PLU doit nécessairement en tenir compte. D'où la mise en place, par la commune, d'une méthodologie pour parvenir à la maîtrise de la densification en identifiant les secteurs les plus sensibles et en précisant les règles y afférentes : hormis les règles de recul et de hauteur déjà existantes, qui peuvent difficilement être modifiées, c'est l'adaptation des règles de maîtrise de l'emprise au sol (CES) et des espaces verts (CEV) qui s'est avérée pertinente. La comparaison entre le COS et le CES n'a donc pas lieu d'être, le projet de modification contribue par l'instauration de ces nouvelles règles à limiter la capacité d'accueil mais pas à bloquer la constructibilité dans la commune

c) d'une méconnaissance de l'obligation de cohérence entre le PADD, qui préconise une urbanisation maîtrisée, contenue, encadrée, le rapport de présentation et le règlement alors que l'ensemble des modifications portées n'ont pas d'impact sur l'économie générale du PADD et que la notice de synthèse de présentation non seulement apporte tous les éléments de compréhension nécessaires permettant d'identifier et de comprendre les modifications apportées au PLU, mais aussi propose une analyse précise des densités urbaines selon les quartiers, ainsi que des perspectives en considération des modifications proposées qui démontrent une maîtrise effective de la densité

d) d'une méconnaissance des dispositions du SCOT visant à limiter l'accroissement du nombre de logements à 1% par an alors que cet argument, déjà relevé par le CSBC dans un recours contre le PLU de 2013, a été rejeté par le Tribunal Administratif de Toulon le 16 juin 2016 et que le projet de modification ne reconsidère pas cet état de fait

e) d'une méconnaissance de la loi littoral alors que le projet de modification ne comporte aucune création de zone U ou AU, ni réduction d'une zone N

f) du non respect des décisions du Tribunal Administratif de Toulon en date du 16 juin 2016, alors que d'une part les annulations partielles qui le pouvaient ont fait l'objet de corrections dans le cadre du projet de modification (emplacements réservés et modifications du règlement) et que pour les annulations partielles affectant le zonage, celles-ci ont pour effet l'application immédiate du document d'urbanisme précédemment en vigueur, en l'occurrence le PLU approuvé en 2005.

\* que des particuliers sont venus soit pour se renseigner sur le projet de modification, soit pour solliciter un changement du zonage de leurs parcelles pour obtenir plus de droits à construire, même si ce n'est pas l'objet de l'enquête, soit pour évoquer des soucis de troubles de voisinage, ce qui est hors sujet, soit dans le but d'acter un projet qu'ils souhaitent voir évoluer au cours d'une révision.

– je considère après cette analyse et compte tenu des réponses qui ont été apportées par la commune à toutes les observations :

\*qu'aucune des remarques orales ou reçues par écrit, n'est de nature à remettre en cause l'intérêt général de ce projet de modification n°1 du PLU de Cavalaire.

\*que lorsque des éléments apportés par les pétitionnaires sont suffisamment probants, le maire de Cavalaire corrigera certaines dispositions du règlement, ce qui est le cas, et que je cite :

- une erreur de cartographie concernant un secteur UF, qui a été inséré au sein de la zone UCc du secteur de la Baie
- la mention de la zone Na a disparu par erreur sur un secteur de Na de Pardigon
- sur le secteur Uda, une erreur s'est insérée au sein de l'article UD14

## **Conclusions**

Au terme de cette enquête que j'ai menée avec diligence et équité, après avoir analysé l'ensemble du dossier

Et compte tenu de mes conclusions :

**J'émet un avis favorable  
à la modification n°1 du PLU de la commune de Cavalaire**

Au Rayol Canadel sur Mer le 19 novembre 2016

Le Commissaire-Enquêteur



ELISABETH VARCIN

**Diffusion**

- 1/ Original avec registre et dossier  
à la mairie de Cavalaire**
- 2/ Copie au TA de Toulon**
- 3/ Copie à la Préfecture du Var**
- 4/ Minute : E.Varcin**